

**Juul & Nielsen**  
**Erhvervsejendomme A/S**  
Erhvervsvej 15  
2600 Glostrup  
CVR-nr. 26688833

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

**Dirigent**



Navn: Claus Juul Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S  
Erhvervsvej 15  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 26688833  
Hjemsted: Glostrup  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Torben Thomasen  
Claus Juul Hansen  
Tommy Nielsen

### Direktion

Claus Juul Hansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

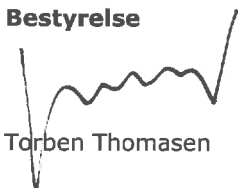
Glostrup, den 12.04.2018

### Direktion



Claus Juul Hansen

### Bestyrelse



Torben Thomasen



Claus Juul Hansen



Tommy Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Juil & Nielsen Erhvervsejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Juil & Nielsen Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. : 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689



Martin Bødker Ravn

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40038

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er uændret fuldt udlejet som domicilejendom til Juul & Nielsen A/S.

Årets overskud er opgjort til 376 t.kr, hvilket ledelsen anser som forventet.



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>773.482</b>	<b>792.459</b>
Af- og nedskrivninger	1	(352.564)	(264.011)
<b>Driftsresultat</b>		<b>420.918</b>	<b>528.448</b>
Andre finansielle indtægter	2	200.460	143.795
Andre finansielle omkostninger	3	(139.575)	(541.067)
<b>Resultat før skat</b>		<b>481.803</b>	<b>131.176</b>
Skat af årets resultat	4	(105.997)	(29.431)
<b>Årets resultat</b>		<b>375.806</b>	<b>101.745</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		375.806	101.745
		<b>375.806</b>	<b>101.745</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Grunde og bygninger		6.818.101	7.170.665
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.818.101</b>	<b>7.170.665</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.818.101</b>	<b>7.170.665</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.002.268	2.248.441
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.002.268</b>	<b>2.248.441</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.870</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.006.138</b>	<b>2.248.441</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.824.239</b>	<b>9.419.106</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.523.597	1.599.777
Overført overskud eller underskud		1.280.060	828.074
<b>Egenkapital</b>		<b>3.303.657</b>	<b>2.927.851</b>
Udskudt skat	7	917.308	969.682
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>917.308</b>	<b>969.682</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.992.566	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>5.992.566</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	633.407	0
Bankgæld		0	138
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	17.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.591.716
Skyldig selskabsskat		158.371	11.154
Anden gæld		800.930	900.566
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.610.708</b>	<b>5.521.573</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.603.274</b>	<b>5.521.573</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.824.239</b>	<b>9.419.106</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	1.599.777	828.074	2.927.851
Overført til reserver	0	(76.180)	76.180	0
Årets resultat	0	0	375.806	375.806
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.523.597</b>	<b>1.280.060</b>	<b>3.303.657</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	352.564	264.011
	<b>352.564</b>	<b>264.011</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	200.460	143.795
	<b>200.460</b>	<b>143.795</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.266	0
Øvrige finansielle omkostninger	115.309	541.067
	<b>139.575</b>	<b>541.067</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	158.371	11.154
Ændring af udskudt skat	(52.374)	18.277
	<b>105.997</b>	<b>29.431</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	7.786.183
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.786.183</b>
Opskrivninger primo	2.929.998
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.929.998</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.545.516)
Årets afskrivninger	(352.564)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.898.080)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.818.101</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>4.914.694</b>

Selskabet besidder pr.31.dec.2017 en ejendom i Glostrup. Ejendommen, der er en blanding af kontor- og lagerbygning, udlejes til Juul & Nielsen A/S. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 8,9%. Aktuelle markedsafkast ligger i niveauet 6-8%. Der er ikke foretaget regulering af tidligere års foretagne opskrivninger.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	500	1000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		917.308	984.162
Gældsforpligtelser		0	(14.480)
		<b>917.308</b>	<b>969.682</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	633.407	5.992.566	4.401.320
	<b>633.407</b>	<b>5.992.566</b>	<b>4.401.320</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juil & Nielsen Construction Group A/S som administrati-  
onsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret  
2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for even-  
tuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.  
De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrati-  
onsselskabets årsregnskab.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom, nom 8.900 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af  
pantssatte ejendomme udgør 6.818 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes linært i resultatopgørelsen over lejemålets løbetid. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms og afgifter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendoms- og administrationsomkostninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Bygningen måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville sælge for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, som beregner kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkast, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejeernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.